

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n° 2706/23
du 24.10.2023

Dossier n° L-BAIL-263/23

Audience publique extraordinaire
du vingt-quatre octobre
deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE3.),

demeurant à F-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Brigitte POCHON avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesses sur reconvention, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE3.), comparut par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que les frais de remise en état des lieux à charge de la partie défenderesse s'élèvent à 13.710,92.- euros et que les frais d'entretien annuel de la chaudière s'élèvent à 689,21.- euros ;
- donner acte aux requérants qu'ils ont fait appel à la garantie bancaire à première demande d'un montant de 6.600.- euros ;
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 7.800,13.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 10 février 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement, jusqu'à solde ;

- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 13.200.- euros au titre d'indemnité d'indisponibilité.

Les requérants sollicitent en outre une augmentation de ce taux d'intérêt de trois points à partir du 4^{ème} mois de la notification du jugement à intervenir, une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 18 juillet 2018, les parties requérantes ont donné en bail à PERSONNE3.) et à feu PERSONNE4.), avec effet au 15 août 2018, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.).

Le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 30 juin 2022. Le même jour, la remise des clés a eu lieu et les parties ont réalisé un état des lieux de sortie.

PERSONNE3.) s'oppose en majeure partie à la demande adverse au titre des dégâts locatifs ainsi qu'à la demande au titre de l'indemnité d'indisponibilité et de l'indemnité de procédure. A titre reconventionnel, il sollicite la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 4.463,50.- euros au titre du remboursement de la garantie locative.

1) Moyens et demandes des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent au locataire d'être à l'origine de nombreux dégâts locatifs et renvoient à ce titre à l'état des lieux de sortie. Les parties requérantes réclament la réparation des dégâts suivants :

- *lamelles des volets de la salle à manger (living) pliées ;*
- *ajout de 13 prises électriques vissées au sol de la salle à manger (living) et ajout de goulottes ;*
- *système d'alarme endommagé et hors service ;*
- *terrasse traitée par les locataires avec un revêtement inutile, nécessitant un ponçage pour la remise en état ;*
- *ajout par les locataires de 68 plaques de béton dans le jardin ;*
- *nombreux percements dans les murs de toutes les pièces de la maison, avec clous et vis en partie laissés plantés et en partie rebouchés mais visibles et nécessitant une remise en peinture.*

Les requérants chiffrent la réparation de ces dégâts à la somme de 13.710,92.- euros, qui se ventile comme suit :

- facture de la société SOCIETE1.) pour la remise en état des lamelles des volets pour un montant de 621,93.- euros ;

- facture de la société SOCIETE2.) pour l'enlèvement des prises électriques apparentes et « remise en état » pour un montant de 1.531,28.- euros ;
- facture de la société SOCIETE3.) pour la remise en état des « accessoires » du système d'alarme pour un montant de 1.053,82.- euros ;
- facture de la société SOCIETE4.) pour la remise en état de la terrasse pour un montant de 3.818,08.- euros ;
- facture de la société SOCIETE4.) pour le rebouchage des nombreux trous et remise en peinture des murs concernés pour un montant de 6.559,88.- euros ;
et
- facture de l'association SOCIETE5.) pour l'enlèvement des carrelages ajoutés sur l'herbe pour un montant de 125,93.- euros.

Par ailleurs, ils reprochent à la partie défenderesse d'avoir omis de procéder à l'entretien de la chaudière et réclament à ce titre la somme de 689,21.- euros (facture de la société SOCIETE6.)).

Le montant total réduit par la partie défenderesse s'élèverait partant à la somme de 14.400,13.- euros.

En date du 6 février 2023, ils auraient fait appel à la garantie bancaire d'un montant de 6.600.- euros.

Après déduction de la garantie locative, la partie défenderesse resterait redevable de la somme de 7.800,13.- euros.

Comme les travaux se seraient échelonnés du 1^{er} juillet 2022 au 13 octobre 2022, soit pendant quatre mois, les parties requérantes réclament une indemnité d'indisponibilité équivalente à quatre mois de loyers perdus, soit la somme de 13.200.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants renvoient au contrat de bail aux termes duquel les locataires n'auraient pas eu le droit de percer des trous ; or, malgré cette interdiction, les locataires seraient à l'origine de 371 trous. Même si certains trous auraient été rebouchés, la qualité des travaux aurait été insuffisante pour les faire disparaître, raison pour laquelle ils auraient dû charger un professionnel pour reboucher l'intégralité des trous et pour repeindre les murs ainsi abîmés. Ils précisent encore que leur demande porte uniquement sur les postes marqués en jaune sur la facture de la société SOCIETE4.), les autres travaux seraient à leur charge.

PERSONNE3.) affirme tout d'abord que la maison aurait été en début de bail dans un état vétuste et aurait nécessité d'importants travaux de rafraîchissements. Ainsi, les lamelles de volets, dont les coûts de réparation seraient actuellement réclamés, auraient déjà été abîmés en début de bail. Il reproche en outre aux requérants de vouloir lui imposer la mise en conformité de tout le système électrique, ce qui serait inacceptable. L'occupante des lieux, PERSONNE4.),

n'aurait, au regard de son âge avancé, pas été capable de son chef d'installer le système de câblage et les nombreuses prises électriques. Dès lors, ce système électrique aurait nécessairement déjà été en place en début de bail. Par ailleurs, dès l'entrée dans les lieux, certains interrupteurs auraient été cassés et plusieurs prises auraient été vétustes et auraient nécessité un changement. Dès lors, ces frais ne sauraient être mis à sa charge. Il en serait de même du système d'alarme que serait également daté. Feu PERSONNE4.) n'aurait jamais utilisé le système d'alarme, étant donné que celui-ci aurait été hors service depuis le début du bail. Les parties auraient certes convenu que les bailleurs devraient remettre le système d'alarme en état, ce que ces derniers auraient cependant omis de faire. Des capteurs de mouvement dans le salon auraient été cassés dès 2018 et par conséquent, le système d'alarme aurait été déconnecté pendant toute la durée du bail.

En ce qui concerne la terrasse, l'état des lieux d'entrée serait muet quant à son état, mais celle-ci aurait néanmoins été très sale. La locataire n'aurait pas abîmé la terrasse mais, au contraire, aurait essayé de bien l'entretenir. PERSONNE3.) s'oppose dès lors à la demande adverse à ce titre.

La partie défenderesse s'étonne en outre de la démarche des bailleurs à compter tous les trous dans la maison et fait remarquer qu'au regard du contrat de bail, il ne serait pas tenu de repeindre la maison en fin de bail. Comme de toute façon la maison aurait été vétuste et les papiers peints datés, les frais de remise en peinture devraient en principe être supportés par les bailleurs. PERSONNE3.) est cependant d'accord pour supporter une partie des travaux et affirme qu'au regard des états de lieux d'entrée et de sortie et de la facture de la société SOCIETE4.), être redevable de la somme de 1.321,36.- euros.

Il ne s'oppose pas aux frais d'enlèvement des carrelages dans le jardin pour le montant de 125,93.- euros ainsi qu'aux frais de l'entretien annuel de la chaudière pour un montant de 689,21.- euros, tout en contestant le reproche selon lequel il aurait négligé l'entretien de celle-ci. Comme son épouse serait décédée en février 2022, elle n'aurait pas eu l'occasion de faire procéder à l'entretien de la chaudière pour l'année 2022. Par ailleurs, l'entretien de la chaudière aurait toujours été réalisé à l'initiative des bailleurs, qui lui auraient par la suite continué la facture y relative.

PERSONNE3.) réfute finalement la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à le voir condamner au paiement d'une indemnité d'indisponibilité, ces derniers étant restés en défaut de prouver la durée des travaux. Au regard de l'état de vétusté de la maison, celle-ci aurait de toute manière dû être rénovée avant une prochaine mise en location.

Après déduction de la somme de 2.136,50.- euros (rebouchage des trous, enlèvement du carrelage et l'entretien de la chaudière) de la garantie locative fournie en début de bail d'un montant de 6.600.- euros, PERSONNE3.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui rembourser le solde de la garantie locative, soit la somme de 4.463,50.- euros. Il s'oppose enfin à la demande

adverse au titre de l'indemnité de procédure au motif qu'un arrangement à l'amiable aurait pu être trouvé en l'espèce et qu'une instance judiciaire aurait partant pu être évitée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en expliquant tout d'abord que la qualification de « lamelles de volet » serait erronée. Il s'agirait en l'espèce de « stores vénitiens » qui auraient été abîmés par une plante grimpante, la glycine. A la suite d'une visite des lieux contradictoire au mois de septembre 2021, un courrier aurait été adressé à feu PERSONNE4.), la sommant notamment de couper cette plante qui, à ce moment, avait déjà causé des dégâts aux stores vénitiens. Par ailleurs, ces dégâts auraient été constatés de manière contradictoire dans le cadre de l'état des lieux de sortie et ne sauraient dès lors être contestés.

Concernant le système électrique, ils contestent avoir procédé à une remise à neuf du système électrique. Seul l'enlèvement des prises électriques et goulottes supplémentaires que la locataire aurait fait installer serait actuellement réclamé. Ils renvoient tant à l'état des lieux d'entrée que de sortie pour établir que des prises électriques et goulottes auraient été rajoutées par la locataire.

Le système d'alarme quant à lui aurait fait l'objet d'une réparation en début de bail tel qu'il résulterait de la fiche de travail de la société SOCIETE3.), qui aurait par ailleurs été signée par feu PERSONNE4.). Une fois le système d'alarme réparé, il aurait appartenu à la locataire d'en assurer l'entretien pendant la durée du bail. Or, à la fin de bail, les parties auraient constaté que le système d'alarme ne fonctionnait pas.

Quant à leur demande au titre de la terrasse, les requérants affirment avoir choisi un revêtement destiné à vieillir naturellement et ne nécessitant aucun entretien. Or, la locataire aurait fait apposer un revêtement sur le bois existant nécessitant un entretien annuel. Mis devant le fait accompli, ils auraient été tenus soit d'appliquer tous les ans une nouvelle couche du revêtement, soit d'enlever le revêtement. Ils auraient fait le choix de la deuxième option afin d'éviter la contrainte annuelle.

Le montant de l'indemnité d'indisponibilité serait fondé sur la durée réelle des travaux. A ce titre, ils renvoient aux factures versées en cause qui indiqueraient les dates d'intervention.

2) Appréciation

a) Quant aux dégâts locatifs et à l'entretien de la chaudière

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de la partie défenderesse à les indemniser pour des dégâts locatifs pour la somme de 13.710,92.- euros ainsi que de la somme de 689,21.- euros au titre de l'entretien annuel de la chaudière.

L'article 1730 du Code civil dispose : « *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.* »

Selon l'article 1732 du même code, « *[le preneur] répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir les dégâts locatifs dont ils réclament la réparation. A l'appui de leur demande, ils versent notamment l'état des lieux d'entrée contradictoire dressé entre les parties en date du 14 août 2018, l'état des lieux de sortie contradictoire du 30 juin 2022 ainsi que les différentes factures.

Au regard de l'état des lieux d'entrée, il y a lieu de retenir que la maison n'était pas neuve en début du bail ni même en parfait état. Les parties avaient retenu quelques dégâts mineurs et s'étaient pour le surplus accordées pour affirmer que la maison se trouvait en état d'« *usure normale* ». L'allégation de PERSONNE3.) selon laquelle la maison aurait été dans un état vétuste en début de bail est partant contredite par l'état des lieux d'entrée contradictoire.

Par ailleurs, le tribunal se doit de constater qu'à la fin du bail, des dégâts plus ou moins importants ont été constatés dans toutes les pièces de la maison et ce au bout d'une occupation de moins de quatre ans.

Il y a ensuite lieu d'analyser les différents dégâts locatifs allégués :

- *Les lamelles des volets de la salle à manger*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 621,93.- euros pour la réparation des « *lamelles des volets de la salle à manger (living) pliées* ».

Dans l'état des lieux de sortie (page 4), les parties ont retenu que dans la salle à manger (living) trois lamelles des volets étaient pliées. Contrairement à ce qu'affirme la partie défenderesse, ce dégât n'existait pas en début de bail.

Ce dégât dépassant l'usure normale au bout de presque quatre ans d'occupation, PERSONNE3.) est tenu d'indemniser les requérants pour ce préjudice. La demande des requérants est partant fondée pour le montant réclamé, soit la somme de 621,93.- euros.

- *Remise en état du système d'alarme*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à la partie défenderesse d'avoir endommagé le système d'alarme et réclament les coûts de sa remise en état pour un montant de 1.053,82.- euros.

L'état des lieux d'entrée ne fait pas référence à l'état du système d'alarme. Il résulte cependant d'un accord conclu entre les parties le 31 août 2018 que les bailleurs s'étaient engagés à charger la société SOCIETE3.) pour une « *mise en conformité du système d'alarme complet. Vérification de l'installation et remplacement des composants nécessaires au bon fonctionnement. Remplacement de toutes les piles détecteurs et piles centrales système x2* ». Les locataires de leur côté s'étaient engagés à l'« *Initialisation alarme nouveau utilisateur. Mise en place nouveau code. Ouverture nouveau compte. Mise en place d'un contrat annuel d'entretien complet. Mise en place d'un contrat annuel de surveillance à distance* ».

Suite à cet accord, la société SOCIETE3.) est intervenue le 21 novembre 2018 pour procéder à une remise en état du système d'alarme. Tel que plaidé par les requérants, feu PERSONNE4.) a signé cette fiche de travail, reconnaissant ainsi la réalisation des travaux. Il y a partant lieu de conclure qu'à partir de la fin du mois de novembre 2018, le système d'alarme était en parfait état de fonctionnement.

L'état des lieux de sortie indique qu'un détecteur d'alarme manque dans le living. Pour le surplus, l'état des lieux de sortie est muet quant à l'état du système d'alarme. Comme les parties s'accordent cependant pour dire que le système

d'alarme ne fonctionnait plus à la fin du bail, il y a lieu de retenir que celui-ci n'était plus en état de marche à la libération des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont par conséquent rapporté la preuve d'un endommagement du système d'alarme dont l'origine n'est pas due à l'usure normale de celui-ci. Par conséquent, la partie défenderesse est tenue de les indemniser pour le préjudice subi. La demande des requérants est partant fondée pour le montant réclamé, soit la somme de 1.053,82.- euros.

- *L'enlèvement de prises électriques additionnelles*

Les requérants réclament en outre les frais de l'enlèvement de 13 prises électriques vissées au sol de la salle à manger (living) et l'ajout de goulottes. Le moyen de la partie défenderesse selon lequel ces prises électriques auraient déjà été présentes en début de bail est contredite par l'état des lieux de sortie qui indique expressément que 13 prises électriques ont été rajoutées et vissées au sol ainsi que l'ajout de goulottes. Le tribunal constate en outre que les locataires se sont faits représenter aussi bien pour l'état des lieux d'entrée que pour l'état des lieux de sortie par Monsieur PERSONNE5.). Ce dernier avait par conséquent une parfaite connaissance des lieux et n'aurait certainement pas accepté de constater la présence de prises électriques et de goulottes supplémentaires lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie si tel n'avait pas été le cas.

Il est partant établi que les locataires ont fait rajouter 13 prises électriques et des goulottes dans le living et sont partant tenus de supporter les frais de la remise en état du système électrique dans cette pièce.

Il résulte de la facture de la société SOCIETE7.) que sa mission était le « *démontage du câblage et des prises apparentes* », l'« *encastrement de l'allumage et point lumineux dans la cave* » et la « *réparation allumages couloir* ».

Aucun dégât n'ayant été constaté concernant les luminaires dans la cave, les frais relatifs à l'« *encastrement de l'allumage et point lumineux dans la cave* » ne peuvent être mis à charge de la partie défenderesse. Concernant le poste « *réparation allumages couloir* », il y a lieu de constater que l'état des lieux de sortie (page 2) indique aussi bien que la prise/interrupteur ne fonctionne pas et que plafonnier a été enlevé et cassé, les frais de réparations de ces dégâts sont par conséquent à charge du locataire. Comme la facture ne permet pas de ventiler exactement les coûts pour chacune des missions, le tribunal évalue les frais à mettre à charge de la partie défenderesse *ex aequo et bono* au montant de 1.300.- euros.

- *Traitement de la terrasse*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le montant de 3.818,08.- euros pour l'enlèvement du revêtement apposé par la partie adverse. Il n'est pas contesté que feu PERSONNE4.) a fait traiter le sol de la terrasse en bois par un revêtement

supplémentaire. L'affirmation des requérants selon laquelle suite à ce traitement un entretien annuel s'imposerait n'a pas été contestée par la partie défenderesse. Il y a par conséquent lieu de retenir que la locataire a causé un dégât au sol de la terrasse. Il s'en suit que les requérants sont en droit d'exiger une indemnisation pour les coûts relatifs à la remise en état du sol de la terrasse. La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est partant fondée et justifiée pour la somme de 3.818,08.- euros.

- *Enlèvement de plaques de béton dans le jardin*

Il est constant en cause que feu PERSONNE4.) a fait apposer 68 plaques en béton dans le jardin. PERSONNE3.) a accepté la demande des requérants de supporter les frais d'enlèvement de ces plaques en béton. La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est partant fondée et justifiée pour le montant réclamé de 125,93.- euros.

- *Rebouchage des trous et remise en peinture*

Les parties requérantes réclament en outre la somme de 6.559,88.- euros pour le rebouchage des nombreux trous percés et en partie rebouchés ainsi que pour la remise en peinture des pièces concernées. La partie défenderesse ne conteste pas que de nombreux trous ont été percés mais s'étonne de l'attitude des requérants qui ont compté 371 trous. Comme le contrat de bail serait dépourvu d'une clause de remise en peinture et que les murs auraient été vétustes, elle s'oppose très largement à la demande adverse mais propose de prendre en charge la somme de 1.321,36.- euros.

Le tribunal se doit tout d'abord de constater que la partie défenderesse n'a pas contesté avoir percé 371 trous dans la maison. Les parties ont de manière contradictoire indiqué dans l'état des lieux de sortie que dans chaque pièce des trous et clous ont été constatés, y compris dans le garde-corps de l'escalier, 27 (!) trous en partie rebouchés dans la cuisine, y compris dans un meuble. S'il est évident qu'un locataire doit pouvoir faire quelques trous pour accrocher, par exemple, un tableau ou une étagère, il est évident que le nombre des trous et clous constatés en l'espèce dépasse largement ce qu'un bailleur doit accepter. Il est également évident qu'au regard du nombre très élevé des dégâts, tous ne peuvent être indiqués dans l'état des lieux de sortie. Toutefois, les constatations de l'état des lieux de sortie et les nombreuses photos versées en cause démontrent à suffisance l'étendue des dégâts.

Au regard de la facture de la société SOCIETE4.), il appert que les requérants réclament uniquement les frais relatifs à l'enlèvement de « *tous les clous et vis des murs, remplir et apprêter les petites zones endommagées* » et la remise en peinture des murs. Ils ne réclament ni les frais de remise en peinture des plafonds ni même les frais d'installation du chantier et des travaux de protection nécessaires.

La demande des parties requérantes est partant fondée pour le montant de 6.559,88.- euros.

- *Entretien de la chaudière*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent finalement à la partie défenderesse de ne pas avoir procédé à l'entretien annuel de la chaudière et réclament à ce titre la somme de 689,21.- euros. Cette demande n'ayant pas été contestée et étant étayée notamment par la facture de la société SOCIETE6.), la demande est fondée et justifiée pour le montant de 689,21.- euros.

Conclusion

Au regard des développements qui précèdent, il y lieu de retenir que PERSONNE3.) est tenu d'indemniser les parties requérantes au titre des dégâts locatifs constatés et des frais d'entretien de la chaudière pour la somme de 14.148,85.- euros.

Il est constant en cause que les parties requérantes ont fait appel à l'intégralité de la garantie bancaire à première demande pour un montant de 6.600.- euros.

Après déduction de la garantie bancaire, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est fondée et justifiée pour un montant de 7.568,85.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

b) Quant à l'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre la somme de 13.200.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande en reprochant aux requérants de ne pas établir la durée des travaux.

Le tribunal rappelle qu'il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par PERSONNE6.), P. 31 n° 2/2001, n° 192).

Au vu des éléments du dossier et notamment eu égard au nombre très élevé de dégâts locatifs retenus par le tribunal et des différentes factures versées en cause, il y a lieu de retenir une durée d'indisponibilité des lieux de trois mois et de condamner par conséquent PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 9.900.- euros (3 x 3.300).

c) Quant au remboursement partiel de la garantie locative

PERSONNE3.) réclame le remboursement partiel de la garantie locative pour un montant de 4.463,50.- euros.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par M. PERSONNE7.), P. 31 n° 2/2001, n° 65)

La garantie locative étant destinée à assurer le recouvrement de toutes créances qui peut naître du contrat, le tribunal retient qu'il y a lieu de déduire la garantie locative des sommes dues à titre de dégâts locatifs. Par conséquent, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande.

d) Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent en outre que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à compter du 4^{ème} mois qui suivra la notification du jugement.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande au motif qu'un accord à l'amiable aurait pu être trouvé en l'espèce et que la présente instance aurait par conséquent pu être évitée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^{ème} chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE3.).

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e les demandes principales et reconventionnelles recevables ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation pour dégâts locatifs et pour l'entretien annuel de la chaudière jusqu'à concurrence du montant de 14.168,85.- euros ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils ont fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant de 6.600.- euros ;

après compensation, d i t fondée la demande PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) au titre des dégâts locatifs et de l'entretien de la chaudière pour un montant de 7.568,85.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 7.568,85.- (sept mille cinq cent soixante-huit virgule quatre-vingt-cinq) euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 avril 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du jugement ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'indisponibilité fondée pour un montant de 9.900 euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 9.900.- (neuf mille neuf cents) euros ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en restitution partielle de la garantie locative et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure du montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY

Tom BAUER